

V ZR 115/61

2207 028

Verkündet am 24. April 1963
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Obersteuerinspektors Friedrich M [REDACTED] in W [REDACTED]-
H [REDACTED], S [REDACTED], R [REDACTED],

Klägers, Widerbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Maria H [REDACTED] in W [REDACTED],
O [REDACTED] J [REDACTED] gasse [REDACTED], zugleich als Erbin ihres mit-
beklagten Ehemannes Revieroberleutnant a.D. Leonhard
H [REDACTED],

Beklagte, Widerklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 24. April 1963 unter Mitwirkung des Senatsprä-
sidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster,
Dr. Piepenbrock und Dr. Freitag für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 23. Februar
1961 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der im Laufe des Revisionsverfahrens verstorbene bisherige Mitbeklagte Revieroberleutnant a.D. Leonhard H [REDACTED], Ehemann der nunmehrigen Alleinbeklagten, die seine Alleinerbin ist, war seit 1932 der Eigentümer des Grundstücks H [REDACTED] Plan-Nr. 2176, am R [REDACTED] weg, Wohnhaus, Hofraum, Gartenland zu 0,1470 ha (Grundakten H [REDACTED] 3819 AG Würzburg).

Die Beklagten zu 1 und 2 waren seit 1951 Miteigentümer je zur Hälfte des Grundstücks H [REDACTED] Plan-Nr. 2182, am R [REDACTED] weg, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 0,0469 ha (Grundakten H [REDACTED] 3878 AG Würzburg). Zwischen den beiden einander gegenüberliegenden Grundstücken führt der durchschnittlich 4 m breite, im Eigentum der Gemeinde H [REDACTED] stehende, von dieser dem öffentlichen Verkehr gewidmete R [REDACTED] weg Plan-Nr. 2141 hindurch (Auskunft des Vermessungsamts W [REDACTED] vom 25. Januar 1960 nebst Anlage). Wegen dieser Lage der beiden Grundstücke wird die Plan-Nr. 2176 als das untere, die Plan-Nr. 2182 als das obere Grundstück bezeichnet.

Das Wohnhaus auf Plan-Nr. 2176 wurde unter teilweiser Verwendung eines 1932 errichteten "Wochenendhäuschens" in der Zeit vom Juli bis September 1952 (Anbau) bzw. Mai bis August 1956 (Neubau) errichtet (Bauplan H 36/52 LRA W [REDACTED], Einheitswertakten H [REDACTED] 14 III 644 FA W [REDACTED]). Es ist in der Grundstücksbeschreibung vom 19. Dezember 1954 als "massives Wochenendhaus", in der Grundstücksbeschreibung vom 19. November 1956 als "Einfamilienhaus" bezeichnet; dabei sind die Kosten angegeben für den Bau (1932) mit 5 000 Mark für den Anbau (1952) mit 7 350 DM, für den Umbau (1956) mit 14 327 DM (Einheitswertakten wie vor). Der Einheitswert für das Grundstück Plan-Nr. 2176 wurde festgestellt auf den 1. Januar 1935 mit 3 500 RM, auf den 1. Januar 1953 ursprüng-

- 3 -

lich mit 6 700 DM, später mit 4 300 DM, auf den 1. Januar 1957 mit 7 100 DM (Einheitswertakten wie vor).

Das "Wohnhaus" auf Plan-Nr. 2182 ist in der Grundstücksbeschreibung vom 28. Januar 1960 als "Zimmer mit Vorraum" bezeichnet; der Einheitswert für das Grundstück Plan-Nr. 2182 beträgt 400 DM (Einheitswertakten H [REDACTED] 14 III 1460 FA W [REDACTED]). Das Gebäude wurde "schwarz" erstellt (Auskunft des Landratsamts W [REDACTED] vom 3. März 1960).

Das Wohnhaus auf Plan-Nr. 2176 war von 1945 bis 1955 von den Beklagten und ist seit 1957 vom Kläger bewohnt. Das Gebäude auf Plan-Nr. 2182 war und ist nicht bewohnt.

Der verstorbene Architekt, Baumeister und vereidigte Schätzer Lorenz P [REDACTED] in W [REDACTED] hat mit Schätzung vom 23. Juni 1954 den tatsächlichen Bauwert des auf Plan-Nr. 2176 errichteten "Wohnhauses und Wohnhausanbaus" für die Gebäudebrandversicherung der B [REDACTED] Landesbrandversicherungsanstalt auf 12 860 DM geschätzt; das zuständige Brandversicherungsamt hat die genannte Schätzung geprüft und für richtig befunden.

Der genannte Bausachverständige und Grundstücksschätzer hat am 19. Mai 1955 im Auftrag des Ehemannes H [REDACTED] eine "Verkehrswertschätzung" für das Grundstück Plan-Nr. 2176 erstellt; dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der Schätzungswert = Verkehrswert für das Grundstück Plan-Nr. 2176 einschließlich Wohnhaus mit Keller, Vorbau und Anbau, Abortanlage, Regenwasserzisterne, Pumpe, Straßenbaukosten, Wasser- und Lichtleitung, Einfriedung, zementierten Gehsteigen, 100 Obstbäumen, 60 Beerensträuchern, Inventar (Beleuchtungskörpern, Elektroherd, Waschkessel, Obstkelter, Obstpresse, Gartengeräten u.a.) 29 000 DM betrage.



Der Ehemann H [REDACTED] ließ das Grundstück Nr. 2176 wiederholt im Jahre 1955 für den Preis von 28 000 DM durch Makler zum Kauf anbieten.

Zu Urkunde des Notars Dr. B [REDACTED] in W [REDACTED] vom 11. Mai 1956 verkaufte der Ehemann H [REDACTED] das ihm bereits am 1. April 1956 übergebene Grundstück Plan-Nr. 2176 an den Kläger, den er erst am 25. März 1956 kennengelernt hatte. In der Urkunde ist als vereinbarter Kaufpreis der Betrag von 18 000 DM angegeben, der wie folgt ausgewiesen wurde:

- a) Der Teilbetrag von 5 500 DM sei heute in bar gezahlt worden, worüber hiermit Quittung erteilt werde.
- b) Ein weiterer Teilbetrag von 3 000 DM sei unverzinslich und bis spätestens 1. Juli 1956 zu zahlen.
- c) Der Restbetrag von 9 500 DM sei ab 1. September 1956 mit jährlich 4 v.H. zu verzinsen und in monatlichen Teilbeträgen von 250 DM zu tilgen.

Die Urkunde enthält ferner u.a. folgende Bestimmungen:

- "a) Die Beteiligten erklären nach Belehrung, daß außer der in der Urkunde angegebenen Gegenleistung kein weiteres Entgelt vereinbart oder geleistet wurde.
- b) Die Kosten der Errichtung dieser Urkunde, ihrer Genehmigung, ihres grundbuchamtlichen Vollzugs und der Ausfertigung sowie die anfallende Grunderwerbssteuer nebst Zuschlägen trägt die Erwerbspartei.
- c) Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Zahlungsverpflichtungen in Haupt- und Nebensache der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen."

Am 12. Juli 1956 wurde der Kläger anstelle des Ehemannes H [REDACTED] auf Grund der Auflassung vom 11. Mai 1956 im Grundbuch als Eigentümer des Grundstücks Plan-Nr. 2176 eingetragen.

Bevor sich der Ehemann H. [REDACTED] mit dem Kläger am 11. Mai 1956 zum Notar begab, hatte der Kläger ihm in dessen Wohnung 15 000 DM in bar übergeben. Von diesem Gesamtbetrag hatte der Kläger vor dem Gang zum Notar den Teilbetrag von 9 500 DM dem Ehemann H. [REDACTED] belassen, den Restbetrag von 5 500 DM dagegen mit dem Einverständnis H. [REDACTED] wieder an sich genommen, um diesen Betrag beim Notar H. [REDACTED] gegen Quittungsleistung wieder zu übergeben, was auch geschah. Über die vorherige Zahlung des Teilbetrags von 9 500 DM wurde vereinbarungsgemäß weder vor noch bei der Beurkundung des Vertrages Quittung geleistet.

Den seit 1. Juli 1956 fälligen Teilbetrag von 3 000 DM hat der Kläger bis jetzt nicht gezahlt.

Dagegen hat der Kläger an den Ehemann H. [REDACTED] durch die Städtische Sparkasse W. [REDACTED] in der Zeit vom 1. September 1956 bis 31. Mai 1958 insgesamt 21 x 250 DM = 5 250 DM überweisen lassen, so daß der Kläger in der Zeit vom 11. Mai 1956 bis 31. Mai 1958 insgesamt gezahlt hat:

a) am 11. Mai 1956 (vor dem Gang zum Notar)	9 500 DM
b) am 11. Mai 1956 (beim Notar)	5 500 DM
c) in der Zeit vom 1. September 1956 bis 31. Mai 1958	5 250 DM
zusammen:	<u>20 250 DM.</u>

In einem Gesuch um Ermäßigung der Grunderwerbssteuer vom 24. September 1957/1. Februar 1958 hat der Kläger einen Betrag von 5 000 DM des urkundlichen Kaufpreises von 18 000 DM als auf das Inventar treffend bezeichnet und hierfür eine Bestätigung des vereidigten Grundstücksschätzers Goetz in Höhe von 4 315 DM vom 31. Januar 1958 vorgelegt.

Der Kläger hat mit seiner Klage beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 1 974,95 DM nebst 6,5 % Zinsen seit 21. Juni 1958 zu zahlen, sowie die Zwangsvollstreckung gegen den Kläger aus der Kaufvertragsurkunde für unzulässig zu erklären.

Der Kläger hat ausgeführt:

Der Ehemann H. [REDACTED] habe für das untere Grundstück 27 500 DM verlangt. Der Kläger sei nicht bereit gewesen, für das untere Grundstück diesen Betrag zu zahlen. Daraufhin habe H. [REDACTED] mit Zustimmung der beklagten Ehefrau dem Kläger beide Grundstücke für 27 500 DM angeboten, wobei auf das untere 18 000 DM, auf das obere 9 500 DM entfallen sollen. Dieses Angebot habe der Kläger angenommen.

Außerdem seien die Beteiligten darüber einig gewesen, daß H. [REDACTED] an den Kläger zunächst nur das untere Grundstück verkaufen und auflassen werde, wobei von dem auf dieses Grundstück entfallenden Kaufpreis von 18 000 DM der Teilbetrag von 5 500 DM am Tage der notariellen Beurkundung, der Restbetrag von 12 500 DM in Teilbeträgen von 3 000 DM und 9 500 DM (diese in 38 Raten zu 250 DM) später zu zahlen sei, während das obere Grundstück von den Beklagten zu 1 und 2 an den Kläger erst später verkauft und aufgelassen werden solle, der auf dieses Grundstück entfallende Kaufpreis von 9 500 DM jedoch bereits vor der Beurkundung des Kaufvertrags über das untere Grundstück zu zahlen sei.

Deshalb habe der Kläger vor der Beurkundung des Vertrags an die Beklagten den Betrag von 9 500 DM als Kaufpreis für das später zu verkaufende und aufzulassende obere Grundstück und bei der Beurkundung des Vertrags an den Ehemann 5 500 DM als Anzahlung auf den Kaufpreis für das an diesem Tag für

18 000 DM verkaufte und aufgelassene, schon seit 1. April 1956 übergebene untere Grundstück gezahlt. Eine Quittung über die Zahlung des Kaufpreises von 9 500 DM für das später zu verkaufende und aufzulassende obere Grundstück habe sich der Kläger von den Beklagten deshalb nicht erteilen lassen, weil er ihnen voll vertraut habe.

Die Beklagten hätten in der Folgezeit wegen der Beurkundung des Verkaufs und Auflassung des oberen Grundstücks nichts hören lassen und dem Kläger auf dessen Fragen am 18. Mai 1958 erklärt, sie gäben das obere Grundstück nicht her. Daraufhin habe er den der Sparkasse erteilten Dauerauftrag widerrufen und sich entschlossen, den an die Beklagten für das obere Grundstück in Höhe von 9 500 DM gezahlten Kaufpreis nach den Bestimmungen über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuverlangen, soweit dieser Betrag nicht dem Ehemann wegen dessen Ansprüchen aus dem Vertrag vom 11. Mai 1956 zustehe.

Der Zahlungsanspruch der Klage berechne sich wie folgt:

Der Kaufpreis für das untere Grundstück betrage 18 000 DM
auf den Kaufpreis für das untere Grundstück
seien gezahlt

a) am 11. Mai 1956	5 500 DM	
b) in der Zeit vom 1. September 1956 bis 31. Mai 1958	<u>5 250 DM</u>	zus. <u>10 750 DM</u>

so daß auf den Kaufpreis für das untere Grundstück noch zu zahlen seien 7 250 DM.

Gegen diese Kaufpreisrestforderung des Ehemannes werde aufgerechnet mit dem Bereicherungsanspruch des Klägers gegen die Beklagten, der in Höhe von 9 500 DM deshalb zustehe, weil die Beklagten diesen Betrag von ihm "ohne Rechtsgrund kassiert" hätten.

Der Kläger habe daher von den Beklagten noch zu fordern, von welchem Betrag er sich die mit dem Anwaltsschreiben der Beklagten zu 1 und 2 vom 27. Juni 1958 von ihm verlangten - der Widerklage zugrunde liegenden - abziehen lasse, so daß der Zahlungsanspruch noch betrage.	2 250 DM	
		<u>275,05 DM</u>
		<u>1 974,95 DM</u>

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt und Widerklage auf Zahlung von 275,05 DM nebst 4 % Zinsen seit 4. Juli 1958 an die Beklagten als Gesamtgläubiger erhoben. Sie haben vorgetragen, die Verhandlungen und der Verkauf hätten sich nur auf das untere Grundstück bezogen, demgemäß auch die sämtlichen Zahlungen. Der Ehemann H. [REDACTED] habe das Grundstück dem Kläger für 27 500 DM angeboten und dieser habe das Angebot auch angenommen. Er, der die mit dem Erwerb des Grundstücks zusammenhängenden Unkosten habe tragen müssen, habe dem Ehemann H. [REDACTED] vor der Beurkundung jedoch vorgeschlagen, zwecks Einsparung von Notariatsgebühren und Grunderwerbsteuer von dem für das verkaufte untere Grundstück vereinbarten Kaufpreis von 27 500 DM nur den Teilbetrag von 18 000 DM beurkunden zu lassen, während der Restbetrag von 9 500 DM ohne Beurkundung, also "schwarz" gezahlt werden sollte. Demgemäß sei verfahren worden. Um sicherzugehen, habe der Ehemann H. [REDACTED] sich vom Kläger den nicht beurkundeten Teil des Kaufpreises vor der Beurkundung zahlen lassen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben, die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine beiden Klaganträge gegen die nunmehrige Alleinbeklagte weiter. Diese bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Berufungsrichter führt aus: In hohem Grade unwahrscheinlich sei nach der Lebenserfahrung schon die Behauptung des Klägers, er habe am 11. Mai 1956 für das obere Grundstück, das ihm weder verkauft noch übergeben, noch übereignet

worden sei, den angeblich vereinbarten Kaufpreis von 9 500 DM im voraus bezahlt, während die Bezahlung des ihm tatsächlich verkauften, übergebenen und übereigneten Grundstücks nur teilweise sogleich, im übrigen aber in Raten habe erfolgen sollen. Dasselbe gelte für die Behauptung des Klägers, er habe wegen seines vollen Zutrauens zu den Beklagten sich nur die angebliche Anzahlung von 5 500 DM auf den angeblichen Kaufpreis von 18 000 DM, nicht aber die angebliche Vorauszahlung des vollen angeblichen Preises von 9 500 DM quittieren lassen. Die Unwahrscheinlichkeit werde noch dadurch erhöht, daß die beiden Grundstücke weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Beziehung etwas miteinander zu tun hätten und der Verkehrswert des oberen Grundstücks geringer als der angeblich dafür vereinbarte Kaufpreis, der Verkehrswert des unteren Grundstücks dagegen höher sei als der angeblich vereinbarte Kaufpreis.

Beide Grundstücke seien rechtlich selbständig und entgegen der Behauptung des Klägers nicht durch einen privaten Weg, sondern, wie die Beweisaufnahme ergeben habe, durch einen öffentlichen Weg, nämlich eine im Eigentum der Gemeinde H. stehende, von dieser dem allgemeinen Verkehr gewidmete 4 m breite geteerte Autostraße getrennt.

Der Einheitswert für das obere Grundstück sei zum 1. Januar 1956 mit 400 DM festgestellt worden, nachdem auf ihm ein Gebäude (Behelfsheim) schwarz errichtet worden sei, das nie bewohnt gewesen sei und unbewohnbar sei. Nach der in den Grunderwerbsteuerakten enthaltenen Auskunft der Gemeinde H. habe der Quadratmeterpreis für Grundstücke am R., soweit sie als Bauplatz in Betracht gekommen seien, 1955/56 5 bis 6 DM betragen, was einem Wert von 2 500 bis 3 000 DM entspreche. Der Sachverständige B. habe für das Grundstück mit dem Gebäude einen Wert von 4 938 DM errechnet.

Der wirkliche Verkehrswert am 11. Mai 1956 brauchte nicht festgestellt zu werden, er habe jedenfalls auch nicht annähernd dem angeblich für dieses Grundstück vereinbarten Kaufpreis von 9 500 DM entsprochen, sondern sei für alle Fälle erheblich niedriger gewesen.

Was das untere Grundstück anlange, so hätten die Beklagten in dem Haus von 1945 bis 1955 gewohnt. Nach den Einheitswertakten hätten die Baukosten für den Altbau (1932) 5 000 RM und für den Neubau (1952) 7 350 DM ausgemacht, also rund 12 500 DM. Der Verkehrswert des Grundstücks (Bauplatz) habe sich nach der in den Grunderwerbsteuerakten enthaltenen Auskunft der Gemeinde auf 8 500 bis 12 500 DM belaufen. Unter Hinzurechnung eines von den Parteien angegebenen Werts von 5 000 DM für das Inventar ergebe sich für das Grundstück ein Verkehrswert von 27 000 DM. Auch der verstorbene vereidigte Schätzer, Architekt und Baumeister P. [REDACTED] sei in seiner Verkehrswertschätzung vom 19. Mai 1955, in der jeder Posten sorgfältig begründet sei, zu einem ähnlichen Ergebnis gekommen. Die Richtigkeit der Schätzung des tatsächlichen Bauwerts des Wohnhauses auf Plan-Nr. 2176 auf 12 860 DM werde durch die Brandversicherungsurkunde vom 30. Juli 1954 und eine Auskunft der Brandversicherungsanstalt vom 28. Juli 1960 bestätigt. Demgegenüber komme einer Schätzung des Architekturbüros Valentin B. [REDACTED] für das Flurstück 2176 mit einem Verkehrswert für das Gesamtgrundstück mit Gebäude 1955/56 zu 15 440 DM keine Bedeutung zu. Ein Preis von 2 DM pro Quadratmeter widerspreche der Auskunft der Gemeinde, die Bezeichnung des Gebäudes als Gartenhaus sei unvereinbar mit den Feststellungen des Finanzamts, der Brandversicherungsanstalt und des Sachverständigen P. [REDACTED], desgleichen die Bewertung des Gebäudes mit 7 000 DM. Die Bewertung des Inventars mit 3 500 DM stehe mit den eigenen Angaben des Klägers in seinem Gesuch um Ermäßigung der Grunderwerbsteuer nicht in Einklang.

Gegen die Richtigkeit der Schätzung des Verkehrswerts auf 28 000 DM bestünden demnach keine Bedenken.

Der Kläger behaupte, er habe für das obere Grundstück 9 500 DM bezahlt, obwohl es nur 5 000 DM wert gewesen sei, und für das untere Grundstück 18 000 DM, obwohl es nach dem Gutachten B [REDACTED], auf das der Kläger sich beziehe, nur 15 000 DM wert gewesen sei. Er behaupte demnach, bei dem Erwerb beider Grundstücke übervorteilt worden zu sein, obwohl er andererseits vortrage, die Beklagten hätten ihm die beiden Grundstücke so günstig überlassen, weil sie ihn als ihren Sohn angesehen hätten. Der Widerspruch sei so groß, daß die verschiedenen Behauptungen des Klägers keinen Glauben verdienten.

Die Ergebnisse reichten aus, um die Überzeugung des Berufungsgerichts davon zu begründen, daß der Kläger nur das untere Grundstück, und zwar für 27 500 DM gekauft habe, wobei nur 18 000 DM zur Ersparung von Notarkosten und Grunderwerbsteuer beurkundet worden seien.

Im folgenden legt das Berufungsgericht noch dar, daß auch das sonstige Ergebnis der Verhandlungen und der Beweisaufnahme, insbesondere die Aussagen der Zeugen, hiermit übereinstimmen. Es führt dabei unter anderem die eidliche Aussage des Zeugen H [REDACTED] an, nach der der Kläger ihm das Grundstück Nr. 2176 für 50 000 DM zum Kauf mit der Begründung angeboten habe, er habe das Grundstück um rund 30 000 DM erworben und rund 20 000 DM (durch weiteren Ausbau) hineingesteckt.

Das Berufungsgericht zieht aus dem von ihm festgestellten Sachverhalt folgende rechtliche Folgerungen:

Bei dem Grundstück Nr. 2176 handele es sich um ein bebautes Grundstück. Die Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 in der Fassung vom 28. November 1952 finde daher keine Anwendung. Der Kaufvertrag vom 11. Mai 1956 sei nichtig. Gleichwohl könne der Kläger von den Beklagten weder den beurkundeten noch den nicht beurkundeten Teil des Kaufpreises gemäß § 812 Abs. 1 BGB als ungerechtfertigte Bereicherung zurückfordern, da nach § 817 Satz 2 BGB die Rückforderung ausgeschlossen sei, wenn der Zweck der Leistung in der Art bestimmt sei, daß der Empfänger durch die Annahme gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen habe und dem Leistenden gleichfalls ein solcher Verstoß zur Last falle. Dieser Fall liege vor, weil beide Partner des Vertrages statt des vereinbarten Preises nur einen solchen von 18 000 DM hätten beurkunden lassen, um Notariatskosten und Grunderwerbsteuer zu sparen, was auch gelungen sei. Da die Behauptung des Klägers, der Betrag von 9 500 DM sei als Kaufpreis für Plan-Nr. 2182 vorausgezahlt worden, die Beklagten verweigerten aber einen entsprechenden Verkauf, sich als unrichtig erwiesen habe, stehe dem Kläger auch kein Rückforderungsanspruch nach § 812 Abs. 1 BGB unter diesem Gesichtspunkt zu.

II.

Die Revision bekämpft die Ausführungen des Berufungsgerichts als rechtsirrig und auf Verfahrensverstoß beruhend. Die Würdigung ihrer Angriffe ergibt:

1. Die Revision weist zunächst - an sich zutreffend - darauf hin, daß die Grundstückspreisverordnung zwar auf den Verkehr mit bebauten Grundstücken nicht mehr anzuwenden war (§ 1 der Verordnung DR 75/52, BGBl I, 792), daß jedoch nach § 2 Nr. 2 der Verordnung Grundstücke mit Gebäuden, deren Errichtung auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften

nicht genehmigt worden ist, als nicht bebaut gelten. Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht nach dieser Richtung den Sachverhalt nicht geprüft habe, und führt aus, auf die Frage nach § 139 ZPO würde der Kläger unter Bezugnahme auf eine Auskunft der Gemeinde H [REDACTED] vom 17. Mai 1950 und des Landratsamts W [REDACTED] vom 28. Januar 1955 vorgetragen haben, daß der ursprüngliche Bau vom Jahre 1932 nicht genehmigt worden sei und das Haus im nicht ausgewiesenen Baugebiet der Gemeinde H [REDACTED] liege. Die Revision schließt daraus, daß der Kauf bezüglich des Grundstücks Nr. 2176 nach § 4 der Grundstückspreisverordnung zu dem beurkundeten Preis von 18 000 DM zustandegekommen sei, wenn man schon die Beweiswürdigung des Berufungsrichters gelten lassen wolle. Diese Rüge dringt nicht durch. Es kann unterstellt werden, daß das ursprüngliche Haus auf dem Grundstück Nr. 2176 ohne behördliche Genehmigung errichtet worden ist. Das Landratsamt hat aber mit Beschluß vom 20. Juni 1952 den Umbau dieses Hauses genehmigt, und dieser Bauplan ist auch nach dem Tatbestand des Berufungsurteils vom Juli bis September 1952 ausgeführt worden. Diese Genehmigung kann nur dahin gedeutet werden, daß damit auch der ursprüngliche Bau nachträglich genehmigt worden ist.

Die Grundstückspreisverordnung hat der Berufsrichter demnach mit Recht als nicht auf den Kauf des Grundstücks Plan-Nr. 2176 anwendbar erachtet. Diesen Standpunkt hat auch das Landratsamt in seinem Beschluß vom 12. Juni 1956 über die Genehmigung des notariellen Vertrags nach dem Wohnsiedlungsgesetz eingenommen.

2. Bedenken erhebt die Revision unter dem Gesichtspunkt der §§ 139, 286 ZPO gegen die für die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts mitbestimmende Bewertung der Grundstücke Nr. 2176 und 2182.

a) Die Revision beanstandet allgemein, daß das Berufungsgericht bei der Bewertung der einzelnen Grundstücke von den Einheitswertakten ausgehe, ohne zu bedenken, daß die Angaben in ihnen einseitig seien, so daß objektive Werte nicht festzustellen seien. Diese Rüge ist ein in diesem Rechtszug unzulässiger Angriff gegen die Beweiswürdigung des Berufungsrichters. Er war nicht gehindert, die in dem Bewertungsverfahren zu findenden Angaben, auch der Beklagten, für die Bildung seiner Überzeugung mitzuverwerten, um so weniger, als das Finanzamt solche Angaben nicht kritiklos zu übernehmen pflegt. Das gilt insbesondere auch von der Angabe des Ehemannes H. [REDACTED] vom 19. Dezember 1954 in den Einheitswertakten für das Grundstück Plan-Nr. 2176, der Umbau 1952 habe 7 350 DM gekostet, wobei zu bedenken ist, daß diese Angabe zu einer Zeit gemacht wurde, wo nicht vorauszusehen war, daß sie im gegenwärtigen Rechtsstreit einmal eine Rolle spielen würde. Eine besondere Aufforderung an den Kläger, zu den von H. [REDACTED] in den Einheitswertakten gemachten Angaben über den Kostenbetrag Stellung zu nehmen, war auch durch § 139 ZPO nicht geboten. Dem Berufungsrichter hatte die mit Beweisbeschluß vom 17. Dezember 1959 Nr. II angeordnete Einholung einer Auskunft über den Einheitswert nicht genügt, vielmehr war durch Beweisbeschluß vom 9. Juni 1960 die Beiziehung der Einheitswertakten selbst angeordnet worden. Mit der Verwertung der in diesen - wenig umfangreichen - Akten enthaltenen Angaben mußte der Kläger daher rechnen.

b) Hinsichtlich des Sachverständigen P. [REDACTED] bringt die Revision vor, der Berufungsrichter habe, wie eine Auskunft der Regierung von Unterfranken ergeben werde, zu Unrecht angenommen, dieser sei öffentlich beeidigter Sachverständiger nach dem Bayerischen Gesetz vom 11. Oktober 1950 (BayGVBl S. 219 = Bereinigte Sammlung IV 73). Hierbei ist jedoch übersehen, daß der Berufungsrichter P. [REDACTED] nur als vereidigter

Schätzer (S. 28 BU) und dieser selbst sich als ständigen Schätzer beim Amtsgericht Würzburg bezeichnet (s. Eingang seines Gutachtens). Das genannte Gesetz findet nach seinem Artikel 17 auf Sachverständige, deren öffentliche Bestellung anderweitig geregelt ist, keine Anwendung. Nach Artikel 87 AGBGB (BS III 95) mit Ausführungsbekanntmachung vom 14. Juli 1909 sind für die amtliche Ermittlung des Wertes von Grundstücken (für die Sicherheit von Grundpfandrechten) durch das Amtsgericht Sachverständige zu ernennen und zu beeidigen (Henle/Schneider/Manglkammer, Die Bayerischen Ausführungsgesetze zum BGB 3. Aufl. S. 510). Um einen derartigen Sachverständigen handelt es sich bei dem Baumeister P. [REDACTED] offenbar.

Ein Rechtsverstoß war es auch nicht, wenn das Berufungsgericht das Gutachten des Sachverständigen P. [REDACTED] seiner Entscheidung mit zugrunde gelegt hat, obwohl, wie die Revision rügt, das Gutachten keine Abschreibungen auf das Gebäude enthält (so schon Einwand im Schriftsatz des Klägers vom 18. Februar 1960, S. 3). Die Bewertung der Überzeugungskraft des Gutachtens war in erster Linie Sache des Tatrichters. Abgesehen davon war aus dem Gutachten und auch sonst dem Berufungsrichter die Zeit der Errichtung des Hauses bekannt. Außerdem hatte der Sachverständige nach der Auskunft der Bayerischen Versicherungskammer schon für diese am 23. Juni 1954 geschätzt und auf dieser Schätzung auch für sein Gutachten aufgebaut. Die Abnutzung des Gebäudes kam aber dann in dem Zeitwert der Berechnung der Versicherungssumme zugrunde gelegt wurde, zum Ausdruck (§ 16 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Bayerischen Landesbrandversicherungsanstalt vom 15. Dezember 1956, GVBl S. 473 BS I 294). Zudem lag auch der vom Sachverständigen geschätzte Ertragswert von 26 040 DM nahe an dem von den Beklagten behaupteten Kaufpreis von 27 500 DM.

c) Zu der ablehnenden Beurteilung des Gutachtens des Sachverständigen B. durch den Berufungsrichter (BU S. 29) rügt die Revision, das Berufungsgericht habe den von B. zugrunde gelegten Wert von 2 DM pro Quadratmeter als der in den Grundsteuerakten der Gemeinde gegebenen Auskunft (5-6 DM pro Quadratmeter) widersprechend abgelehnt, obwohl es nicht festgestellt habe, daß ein Bauplatz in Frage komme. Da jedoch das Grundstück bebaut ist und bleibt, war es nicht fehlerhaft, darauf abzustellen, welche Preise in der Gemeinde für Bauplätze verlangt wurden, einerlei, ob das Gelände "im ausgewiesenen Baugebiet" lag oder nicht (Bl. 8 Einheitswertakten für Flurstück 2176). Richtig ist, daß bei Einführung dieses Wertes in das Gutachten des Sachverständigen B. (BU S. 27) dem von ihm gefundenen Wert von 4 938 DM, der auf einem Bodenwert von 2 DM beruht, noch $469 \times 3 \text{ DM} = 1\,407 \text{ DM}$ zugefügt werden müßten, so daß sich ein Gesamtgrundstückspreis von 6 345 DM ergeben würde. Auch dieser Wert, selbst mit Zugrundelegung eines Bodenwerts von 6 DM je Quadratmeter, liegt aber immer noch erheblich unter dem angeblichen Kaufpreis von 9 500 DM, so daß nicht anzunehmen ist, das Berufungsgericht wäre zu einer anderen Beweiswürdigung gekommen. Das Urteil beruht demnach nicht auf der beanstandeten Berechnung.

d) Unzutreffend ist der Standpunkt der Revision, es sei nicht ersichtlich, wieso das Berufungsgericht zu der Auffassung gekommen sei, die beiden Grundstücke seien durch eine 4 m breite geteerte Autostraße getrennt. Das Berufungsgericht ist zu dieser Feststellung dadurch gekommen, daß in den Akten des Finanzamts W. (BU S. 6) für die Berechnung der Grunderwerbsteuer festgestellt war, das Grundstück liege an einer geteerten Straße, und das Vermessungsamt auf Grund Beweisbeschlusses die Auskunft erteilt hatte, der öffentliche Weg

sei 1948 durch Grundabtretung auf durchschnittlich 4 m verbreitert worden. Nach den Behauptungen in der Revisionsbegründung war diese Verbreiterung nur grundbuchrechtlich, aber noch nicht in der Wirklichkeit durchgeführt, der gezogene Schluß wäre also falsch. Darin liegt aber, da zur Aufforderung besonderer Stellungnahme an den Beklagten nach § 139 ZPO für den Berufungsrichter keine Verpflichtung bestand, kein Rechtsfehler, der das Urteil zu Fall bringen könnte; denn für die Nachprüfung der Beweismwürdigung ist im Revisionsrechtszug kein Raum. Abgesehen davon trifft einerseits auch bei dem von dem Kläger behaupteten Zustand der Straße zu, daß die beiden Grundstücke selbständig sind (BU S. 25), und andererseits ist es auch nur einer der Gründe für den Berufungsrichter gewesen (Berufungsurteil S. 37), dem zugunsten der Kläger aussagenden Zeugen Hans M. nicht zu glauben, wenn der Berufungsrichter ausführt, der Zeuge habe so getan, als handle es sich um unselbständige, nur durch einen Privatweg getrennte Grundstücke, während er mit dem Personenkraftwagen auf der 4 m breiten geteerten, für jeden als öffentlichen Weg erkennbaren Autostraße doch zu dem Grundstück gelangt sei. Ein anderes Beweisergebnis wäre bei der Vielzahl der Gründe, die der Berufungsrichter für seine Überzeugung anführt, auch hier nicht zu erwarten gewesen.

e) Ein unzulässiger Angriff auf die Beweismwürdigung des Berufungsrichters ist es auch, wenn die Revision rügt, er hätte bedenken müssen, daß die Grundstücke für den Kläger wegen ihres Gegenüberliegens einen besonderen subjektiven Wert gehabt hätten, weil er seine Mutter auf dem oberen Grundstück habe unterbringen wollen. Etwas Derartiges konnte der Berufungsrichter nicht ahnen und war daher auch nicht zu einer entsprechenden Frage nach § 139 ZPO verpflichtet, wie die Revision meint.

III.

Nach alledem erweisen sich die Angriffe der Revision als unbegründet. Auch sonst ergibt die von Amts wegen vorzunehmende Nachprüfung des Berufungsurteils auf richtige Anwendung des materiellen Rechts keinen den Kläger belastenden Rechtsirrtum.

Wollte man abweichend von RG JR 1927, 2208 (zur Grundstücksverkehrsbekanntmachung) § 817 BGB nicht anwenden mit der Begründung, verboten oder sittenwidrig sei nicht der Verkauf zu dem verschwiegenen - preisrechtlich ja nicht zu beanstandenden - Preis, sondern nur die Veranlassung der unrichtigen Beurkundung gewesen, so wäre die Nichtigkeit des verdeckten Kaufgeschäftes nach § 313 Satz 2 BGB doch geheilt. Freilich wäre die Wohnsiedlungsgenehmigung nicht wirksam, weil der genehmigenden Behörde nicht das wirkliche Geschäft zur Genehmigung vorgelegt worden ist, aber das Wohnsiedlungsgesetz ist inzwischen durch § 186 Nr. 10 BBauG aufgehoben worden, und nach dem Gesetz ist eine Genehmigungspflicht für das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft überhaupt nicht (BGHZ 37, 233), für das dingliche hier jedoch nicht gegeben, weil die Voraussetzungen des § 19 BBauG nicht vorlagen. Der Kaufvertrag war also unter diesem Gesichtspunkt wirksam, der Kläger zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet.

Die Revision ist sonach mit der Kostenfolge des § 97
Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag